

Titel:

Klage einer Gemeinde gegen Baugenehmigung für Mehrfamilienhaus (erfolglos), Zustellung als Voraussetzung für den Anlauf der Klagefrist, Partielles Unterbleiben der Rechtsbehelfsbelehrung: bei persönlicher Anrede, Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung, Verhältnis der bebauten Fläche zur umgebenden Freifläche, Maßgeblichkeit der Grundflächenzahl für das Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung

Normenketten:

VwGO § 58, § 74 Abs. 1 S. 2

BauGB § 34 Abs. 1

Schlagworte:

Klage einer Gemeinde gegen Baugenehmigung für Mehrfamilienhaus (erfolglos), Zustellung als Voraussetzung für den Anlauf der Klagefrist, Partielles Unterbleiben der Rechtsbehelfsbelehrung: bei persönlicher Anrede, Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung, Verhältnis der bebauten Fläche zur umgebenden Freifläche, Maßgeblichkeit der Grundflächenzahl für das Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Der Kläger hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Die Beigeladenen tragen ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Die Klägerin wendet sich als Standortgemeinde gegen eine den Beigeladenen unter Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens erteilte Baugenehmigung.

2

Im März 2020 beantragten die Beigeladenen eine Baugenehmigung für den Abbruch eines bestehenden Wohnhauses und die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Nebengebäude auf dem Grundstück FINr. 513/9, Gem. Die Kläger planen die Errichtung eines nicht unterkellerten Gebäudes mit einer Geschossentwicklung von E+I+D, in dem insgesamt fünf Wohneinheiten Platz finden sollen. Auf der Südseite (zur Erschließungsstraße hin) soll aus dem zweigeschossigen Hauptbaukörper mit einer Wandhöhe von 6,20 m und einer Firsthöhe von 9,38 m ein erdgeschossiger Anbau mit Dachterrasse vorspringen. Am nordwestlichen Eck des Grundstücks ist ein Nebengebäude geplant, in dem Abstellräume sowie Stellflächen für Fahrräder und Kinderwagen vorgesehen sind. Die Grundfläche des geplanten Gebäudes soll 228,92 m² betragen, die des Nebengebäudes 36 m².

3

Das Baugrundstück weist eine Fläche von 800 m² auf. Die Umgebung des Baugrundstücks ist geprägt von einer offenen Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Die Grundstücksgrößen variieren zwischen ca. 500 m² und mehr als 1.800 m², die Grundflächen der darauf errichteten Hauptgebäude zwischen ca. 100 m² und mehr als 250 m². Während teilweise größere Gartenflächen zur jeweiligen Erschließungsstraße vorhanden sind, rückt die Bebauung an anderer Stelle nahe an die jeweilige Straße heran.

4

Der Bau- und Umweltausschuss der Klägerin behandelte den Bauantrag in seiner Sitzung vom 19. Mai 2020 und versagte durch Beschluss das gemeindliche Einvernehmen. In der Beschlussvorlage führte die

Bauverwaltung aus, das Vorhaben füge sich nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht ein. Die GRZ des Vorhabens belaufe sich auf 0,29, während sie bei dem von den Klägern als Bezugsfall genannten Grundstück FINr. 608/7 bei 0,23 liege.

5

Mit Schreiben vom 10. September 2020 hörte der Beklagte die Klägerin zu der geplanten Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens an. Er wies darauf hin, dass die Grundflächenzahl kein primäres Einfügekriterium sei. Maßgeblich sei die wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes mit seinen jeweiligen Maßkriterien. Nach diesem Maßstab füge sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

6

Mit Beschluss vom 20. Oktober 2020 verweigerte der Bau- und Umweltausschuss erneut das gemeindliche Einvernehmen.

7

Mit Bescheid vom 23. November 2020 erteilte der Beklagte die Baugenehmigung unter Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens. Zur Begründung der Einvernehmensersetzung führt der Beklagte im Wesentlichen dasselbe aus wie in dem Anhörungsschreiben vom 10. September 2020. Der Bescheid war mit einer Rechtsbehelfsbelehrung versehen, die in persönlicher Anredeform abgefasst war.

8

Eine Ausfertigung des Bescheids vom 23. November 2020 wurde der Klägerin „mit der Bitte um Kenntnisnahme“ über das Gemeindefach übersandt. Anders als die Übersendungsschreiben an die betroffenen Nachbarn enthielt das Beiblatt mit dem Übersendungsvermerk an die Klägerin keinen Hinweis auf die Rechtsbehelfsbelehrung.

9

Am ... Januar 2021 hat die Klägerin Klage gegen den Bescheid vom 23. November 2020 erhoben. Die Klage sei nicht verfristet. Die Rechtsbehelfsbelehrung in dem Bescheid vom 23. November 2020 richte sich ausdrücklich nur an die persönlich angesprochene Adressatin der Baugenehmigung und enthalte keine Rechtsbehelfsbelehrung für die Klägerin. Zur Begründetheit trägt die Klägerin im Wesentlichen dieselben Erwägungen vor, auf welche sie bereits die Versagung des gemeindlichen Einvernehmens gestützt hatte.

10

Die Klägerin beantragt,

11

1. Die Baugenehmigung vom 23.11.2020 (Az. BG-*) wird aufgehoben.

12

2. Die Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens in Ziff. 2 der Baugenehmigung vom 23.11.2020 (Az. BG-*) wird aufgehoben.

13

Der Beklagte beantragt

14

Klageabweisung.

15

Die Klage sei nicht innerhalb der Klagefrist erhoben worden. Die Rechtsbehelfsbelehrung sei zutreffend erteilt, ein etwaiger Zustellungsmangel geheilt worden. Im Übrigen stützt sich der Beklagte im Wesentlichen auf die Begründung des angefochtenen Bescheids.

16

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird Bezug genommen auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 19. November 2024 sowie die Gerichtsakte und die beigezogene Behördenakte.

Entscheidungsgründe

17

Die Klage ist zulässig, aber unbegründet.

I.

18

Die Klage ist zulässig. Sie ist insbesondere nicht wegen Versäumung der Klagefrist aus § 74 Abs. 1 Satz 2 VwGO unzulässig. Die Klagefrist ist nicht angelaufen, da der angefochtene Bescheid der Klägerin entgegen Art. 68 Abs. 4 Satz 2 BayBO nicht zugestellt worden ist (1.). Zudem enthält der Bescheid keine (auch) auf die Klägerin bezogene Rechtsbehelfsbelehrung, sodass die Klage innerhalb der Jahresfrist des § 58 Abs. 2 Satz 1 VwGO erhoben werden konnte und auch erhoben worden ist (2.).

19

1. Nach § 74 Abs. 1 Satz 2 VwGO muss die Klage innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Verwaltungsakts erhoben werden, wenn ein Widerspruchsbescheid nicht erforderlich ist. Eine einfache Bekanntgabe nach Art. 41 BayVwVfG genügt dabei nicht, wenn das Fachrecht die Zustellung vorschreibt (Wöckel in Eyermann, VwGO, 16. Aufl. 2022, § 74 Rn. 4; vgl. BVerwG, U.v. 5.12.1980 – 4 C 28.77 – NJW 1981, 1000). Demnach ist die Klagefrist vorliegend nicht angelaufen, da die Klägerin dem Bauvorhaben nicht zugestimmt hat und ihr die Baugenehmigung gleichwohl nicht nach Art. 68 Abs. 4 Satz 4 Halbs. 2 BauGB zugestellt worden ist. Eine Heilung dieses Mangels nach Art. 9 BayVwZVG bzw. § 8 VwZG durch tatsächlichen Zugang scheidet dabei aus. Denn Voraussetzung einer Heilung von Zustellungsmängeln ist, dass die Behörde den Willen hatte, überhaupt eine Zustellung vornehmen zu wollen; daran fehlt es z.B. dann, wenn sie dem Empfänger die Sendung lediglich formlos zur Kenntnis geben will (vgl. Smollich in Mann/Sennekamp/Uechtritz, Verwaltungsverfahrensgesetz, 2. Auflage 2019, § 8 VwZG Rn. 2; Ronellenfisch in BeckOK VwVfG, 66. Edition, Stand: 1.10.2023, § 8 Rn. 5). Demnach fehlt es hier am erforderlichen Zustellungswillen, denn aus dem Zuleitungsvermerk auf Bl. 82 der beigezogenen Behördenakte – BA – ergibt sich, dass die angefochtene Baugenehmigung der Klägerin lediglich über das Gemeindefach mit der Bitte um Kenntnisnahme formlos übermittelt werden sollte.

20

2. Selbst wenn man annehmen wollte, dass der Zustellungsmangel geheilt worden wäre, so wäre die Klagefrist gemäß § 58 Abs. 1 VwGO nicht angelaufen, da es in Bezug auf die Klägerin an einer ordnungsgemäßen Rechtsbehelfsbelehrung fehlte. Nach § 58 Abs. 1 VwGO muss in einer Rechtsbehelfsbelehrung nicht darüber belehrt werden, wer zur Einlegung des Rechtsbehelfs berechtigt ist (BVerwG, U.v. 18.10.1967 – V C 166.65 – juris Rn. 15), und zwar auch nicht bei Verwaltungsakten mit Drittwirkung (BVerwG, B.v. 11.3.2010 – 7 B 36.09 – juris Rn. 16). Etwas anderes gilt jedoch dann, wenn eine Rechtsbehelfsbelehrung in ihrer Formulierung einen Adressaten konkret anspricht (z.B.: „Gegen diesen Bescheid können Sie Klage erheben.“) und dadurch den Eindruck erweckt, dass nur dieser – und nicht potentiell ebenfalls klagebefugte Dritte – zur Einlegung eines Rechtsbehelfs befugt sei. In einem solchen Fall bezieht sich die Rechtsbehelfsbelehrung nur auf den konkreten, regelmäßig im Adressfeld des Bescheids genannten Adressaten, sofern die Behörde nicht – etwa durch ein Begleitschreiben – klarstellt, dass sich die Rechtsbehelfsbelehrung auch an einen Dritten richtet; erfolgt eine solche Klarstellung nicht, ist die Rechtsbehelfsbelehrung in Bezug auf den Dritten (partiell) unterblieben (BVerwG, B.v. 11.3.2010 – 7 B 36.09 – juris Rn. 16; B.v. 7.7.2008 – 6 B 14.08 – juris Rn. 9; OVG NW, B.v. 19.1.2000 – 21 B 2148/99 – juris Rn. 3; OVG Berlin-Bbg, B.v. 29.1.2007 – OVG 10 S 1.07 – juris Rn. 18). So liegt der Fall hier, denn in der Rechtsbehelfsbelehrung des angefochtenen Bescheids wird durch das Anredepronomen „Sie“ ein Adressat konkret angesprochen, hier die Beigeladenen zu 1. bis 3. als Bauherren und Inhaltsadressaten der Baugenehmigung, vertreten durch die Beigeladene zu 2. als Bekanntgabeadressatin. Diese Rechtsbehelfsbelehrung, musste die Klägerin nicht auf sich beziehen. Auch ein Begleitschreiben o.ä., aus dem hervorgeht, dass sich Rechtsbehelfsbelehrung auch auf die Klägerin beziehen sollte, gab es – anders als bei den Nachbarn, denen eine Ausfertigung der Genehmigung zugestellt wurde – nicht. Ihr wurde der Bescheid vielmehr formlos und lediglich „mit der Bitte um Kenntnisnahme“ übermittelt (Bl. 82 BA). Demnach konnte die Klägerin innerhalb der einjährigen Ausschlussfrist nach § 58 Abs. 2 VwGO seit der Eröffnung bzw. Bekanntgabe des Bescheids Klage erheben. In den Akten ist als Tag der Versendung der 2. Dezember 2020 notiert (Bl. 82 BA). Deshalb wahrt die am 27. Januar 2020 bei Gericht eingegangene Klage in jedem Fall die Frist des § 58 Abs. 2 VwGO.

II.

21

Die Klage ist unbegründet. Die unter Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens erteilte Baugenehmigung vom 23. November 2020 verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

22

Eine Standortgemeinde kann sich nur dann mit Aussicht auf Erfolg gegen eine Baugenehmigung zur Wehr setzen, wenn sie sich auf die Verletzung einer Norm berufen kann, die gerade ihrem Schutz zu dienen bestimmt ist. Dem Schutz der Gemeinde dienen dabei insbesondere die bauplanungsrechtlichen Zulassungsvoraussetzungen in §§ 31, 33 bis 35 BauGB. Das ergibt sich aus § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Diese Vorschrift bestimmt zum Schutz der gemeindlichen Planungshoheit, dass für die Zulassung eines Vorhabens, dessen Standort nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes liegt, das Einvernehmen der Standortgemeinde erforderlich ist (BVerwG, U.v. 1.7.2010 – 4 C 4.08 – juris Rn. 32). Da die Gemeinde ihr Einvernehmen nur aus den in § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB genannten Gründen versagen darf, sind die Voraussetzungen der §§ 31, 33 bis 35 BauGB auf die Klage der Gemeinde hin in vollem Umfang zu überprüfen (BVerwG, U.v. 1.7.2010 – 4 C 4.08 – juris Rn. 32; BayVGH, B.v. 13.8.2020 – 15 CS 20.1512 – juris Rn. 35; B.v. 5.8.2019 – 9 CS 19.581 – juris Rn. 19). Für die Prüfung maßgeblich ist dabei die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt des Erlasses des mit der Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens verbundenen Bescheids (BVerwG, U.v. 1.7.2010 – 4 C 4.08 – juris Rn. 17; U.v. 9.8.2016 – 4 C 5.15 – juris Rn. 14 m.w.N.).

23

1. Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig. Die Zulässigkeit des Vorhabens ist nach § 34 BauGB zu beurteilen, denn das Vorhabengrundstück liegt – das ist zwischen den Beteiligten nicht streitig und auch aus Sicht der Kammer unzweifelhaft – innerhalb eines unbeplanten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils auf dem Gebiet der klagenden Gemeinde. Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben nur dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

24

Streitig ist hier zwischen den Beteiligten allein die Frage, ob sich das Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Dies ist nach Auffassung der Kammer zu bejahen. Das geplante Vorhaben findet insoweit sein Vorbild in dem Gebäude auf FlNr. 608/7.

25

a) Maßstabbildend im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist die Umgebung, insoweit sich die Ausführung eines Vorhabens auf sie auswirken kann und insoweit, als die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst. Dabei ist die nähere Umgebung für die in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB bezeichneten Kriterien jeweils gesondert abzugrenzen. Denn die Merkmale, nach denen sich ein Vorhaben im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB in die Eigenart dieser näheren Umgebung einfügen muss, sind jeweils unabhängig voneinander zu prüfen. Dabei ist bei der Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung der Umkreis der zu beachtenden vorhandenen Bebauung in der Regel enger zu ziehen als bei der Ermittlung des Gebietscharakters (stRspr, siehe nur BVerwG, B.v. 13.5.2014 – 4 B 38.13 – juris Rn. 7 m.w.N.; BayVGH, U.v. 14.11.2024 – 1 N 22.1110 – juris Rn. 30).

26

Unter Anwendung dieser Maßstäbe ist zweifelhaft, ob das gesamte, im Norden durch den F* ...- und im Süden durch den R* ...weg, im Westen durch den K* ...weg und im Osten durch einen schmalen, entlang der Grundstücke FlNrn. 608/9 und 608/2 verlaufenden Weg abgegrenzte Geviert mitsamt der südlichen, dem Baugrundstück gegenüberliegenden Straßenseite des R* ...wegs zur näheren Umgebung i.S.v. § 34 BauGB zu zählt. Zur näheren Umgebung i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB gehören aber jedenfalls die beiden Straßenseiten des R* ...wegs von den Grundstücken FlNrn. 513/2 bzw. 630/3 im Westen bis zu den Grundstück FlNrn. 608/2 bzw. 628/2 im Westen, sowie die Bebauung im F* ...weg vom Grundstück FlNr. 608/5 im Westen bis zum Grundstück 608/3 im Osten.

27

b) In diese nähere Umgebung fügt sich das Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung ein.

28

Maßgebend für das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung ist die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung; vorrangig ist auf diejenigen Maßkriterien abzustellen, in denen die prägende Wirkung besonders zum Ausdruck kommt (BVerwG, B.v. 21.6.2007 – 4 B 8.07 – juris Rn. 5). Ihre (absolute) Größe nach Grundfläche, Geschosszahl und Höhe, bei offener Bebauung zusätzlich auch ihr Verhältnis zur umliegenden Freifläche, prägen das Bild der maßgeblichen Umgebung und bieten sich deshalb vorrangig als Bezugsgrößen zur Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung an (BVerwG, U.v. 23.3.1995 – 4 C 18.92 – juris Rn. 7). Ein Vorhaben fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung ein, wenn es in der näheren Umgebung ein Referenzobjekt bzw. Vorbild gibt, das bei einer wertenden Gesamtbetrachtung der relevanten Maßkriterien vergleichbar ist (vgl. BVerwG, U.v. 8.12.2016 – 4 C 7.15 – juris 1. Leitsatz; BayVGh, B.v. 14.2.2018 – 1 CS 17.2496 – juris Rn. 13). Erforderlich ist dabei, dass das geplante Vorhaben und ein Referenzobjekt bei kumulierender Betrachtung der heranzuziehenden Maßfaktoren übereinstimmen; die Übereinstimmung in nur einem Maßfaktor genügt nicht, weil dadurch Baulichkeiten entstehen würden, die in ihrer Dimension kein Vorbild in der näheren Umgebung haben (BVerwG, U.v. 8.12.2016 – 4 C 7.15 – juris Rn. 20; BayVGh, B.v. 12.10.2017 – 15 ZB 17.985 – juris Rn. 11). Das gilt auch für das Verhältnis der bebauten Fläche zur umliegenden Freifläche (BVerwG, U.v. 8.12.2016 – 4 C 7.15 – juris 2. Leitsatz; BayVGh, B. v. 8.2.2022 – 2 ZB 20.1803 – juris Rn. 6, 12; OVG RhPf, B. v. 18.10.2021 – 8 A 11024/21 – juris Rn. 14 und 15; OVG NW v. 25.4.2018 – 7 A 165.16 – juris Rn. 61; Söfker/Hellriegel in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 156. EL September 2024, § 34 Rn. 40a; a.A. VG München, U.v. 22.1.2018 – M 8 K 16.3662 – juris Rn. 47; U.v. 9.11.2020 – M 8 K 20.2917 – juris Rn. 43; U.v. 19.10.2022 – M 9 K 20.3988 – juris Rn. 41).

29

Um zu beurteilen, ob sich ein Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung i. S. d. § 34 Abs. 1 BauGB einfügt, können die §§ 16 ff. BauNVO nicht unmittelbar – rechtssatzartig – herangezogen werden. Die BauNVO kann lediglich als Auslegungshilfe dienen (BVerwG, U.v. 23.3.1994 – 4 C 17.92 – juris Rn. 9 m.w.N.). Damit ist eine Berücksichtigung der äußerlich nur schwer ablesbaren relativen Kriterien wie Geschossflächen- und Grundflächenzahl zwar nicht ausgeschlossen. Sie können für die Beurteilung des Einfügens jedoch grundsätzlich nur bei etwa gleichgroßen Grundstücken und auch dann nur unterstützend herangezogen werden (BVerwG, U.v. 23.3.1994 – 4 C 18.92 – juris Rn. 7, 11; U.v. 14.3.2013 – 4 B 49.12 – juris Rn. 5; U.v. 3.4.2014 – 4 B 12.14 – juris Rn. 3 f.; U.v. 8.12.2016 – 4 C 7.15 – juris Rn. 20; BayVGh, U.v. 30.7.2012 – 1 B 12.906 – juris Rn. 19).

30

Hieran gemessen fügt sich das Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Im Hinblick auf Grundfläche, Geschosszahl und Höhe hält sich das Vorhaben innerhalb des durch das Referenzobjekt auf dem von den Klägern im Einfügnachweis vom 18. März 2020 genannten Grundstück FINr. 608/7 gezogenen Rahmens.

31

Dass die GRZ für das Grundstück FINr. 608/7 mit 0,23 geringer ausfällt als für das geplante Vorhaben (0,29), ist aus Sicht der Kammer unerheblich. Der GRZ kommt im vorliegenden Fall nur eine untergeordnete Bedeutung zu. Denn die Grundstücksgrößen und der Grad ihrer baulichen Ausnutzung unterscheiden sich in der näheren Umgebung erheblich. So weisen z.B. die Grundstücke FINrn. 513/11 und 513/4 lediglich eine Größe von jeweils etwa 500 m² auf, während das Grundstück FINr. 513/3 etwa 1.800 m² groß ist. Auch der Zuschnitt der Grundstücke variiert, von sehr schmalen, langgezogenen (z.B. FINrn. 513/11 und 513/4, FINrn. 630/6 und 630/7) bis zu tiefen und breiten Grundstücken (z.B. FINr. 513/3). Schließlich bestehen auch erhebliche Unterschiede im Hinblick auf die überbauten Flächen, von kaum bebauten Grundstücken (z.B. FINr. 513) bis hin zu sehr weitgehend überbauten Grundstücken (insb. FINrn. 608/5, 608, 608/7 und 608/8). Vor diesem Hintergrund erweist sich die GRZ als kaum aussagekräftig (vgl. BayVGh, B.v. 18.10.2010 – 2 ZB 10.1800 – juris Rn. 10). Wie das Verhältnis der bebauten Fläche zur umliegenden Freifläche zu bestimmen ist, wenn die GRZ keine oder nur geringe Aussagekraft hat, ist in der Rechtsprechung nicht geklärt. Das Bundesverwaltungsgericht hat jedoch ausdrücklich festgehalten, dass das Verhältnis der bebauten Fläche zu der umgebenden Freifläche eine relative, d.h. durch ein Verhältnis zu bestimmende Größe ist (BVerwG, B.v. 3.4.2014 – 4 B 12.14 – juris Rn. 4 a.E.), sodass sich die Kammer der Auffassung, wonach es für die Bestimmung des Verhältnisses von bebauter Fläche zu Freifläche in erster Linie auf die eine absolute Größe darstellenden Gebäudeabstände ungeachtet der

Grundstücksgrenzen ankomme (VG München, U.v. 9.11.2020 – M 8 K 20.2917 – juris Rn. 45 ff.; U.v. 19.10.2022 – M 9 K 20.3988 – juris Rn. 42), nicht anzuschließen vermag. Vor diesem Hintergrund bleibt nur die Möglichkeit, auf den optischen Gesamteindruck der sich bei Durchführung des geplanten Vorhabens ergebenden Bebauungsdichte abzustellen; es ist zu fragen, ob das geplante Vorhaben voraussichtlich „ins Auge fallen“, also einigermaßen offensichtlich aus dem durch die Umgebungsbebauung gezogenen Rahmen herausfallen wird (ebenfalls in Richtung einer Evidenzkontrolle OVG RhPf, B.v. 18.10.2021 – 8 A 11024/21 – juris Rn. 21-22); dabei wird man umso großzügigere Maßstäbe anlegen können, je heterogener die Umgebungsbebauung ist (vgl. BayVGh, B.v. 7.12.2015 – 2 ZB 14.1965 – juris Rn. 4 und 5). Dass diese Betrachtung grob und ungenau ist, ist der Ableitung von Maßstäben aus der vorhandenen Bebauung immanent (vgl. BVerwG, U.v. 23.3.1994 – 4 C 17.92 – juris Rn. 9).

32

Die Kammer ist der Überzeugung, dass die eher geringfügige rechnerische Erhöhung der Bebauungsdichte durch das streitgegenständliche Vorhaben von außen im Vergleich zu dem Referenzobjekt auf FINr. 608/7 kaum erkennbar sein wird. Das Baugrundstück wird – bei etwas kleinerer Grundfläche des geplanten Hauptgebäudes als das Referenzobjekt – nur um einen Anteil von sechs Prozentpunkten stärker bebaut sein, wenn man ausschließlich auf die Hauptgebäude abstellt (wie wohl in dem im Baugenehmigungsverfahren von den Beigeladenen vorgelegten Einfügnachweis). Bezieht man auch die beiden Nebengebäude auf FINr. 608/7 sowie das im rückwärtigen Grundstücksbereich des Baugrundstücks geplante Nebengebäude mit ein, dürfte die Abweichung noch geringer ausfallen. Zu berücksichtigen ist ferner, dass sich Haupt- und Nebengebäude auf FINr. 608/7 beinahe über die gesamte Grundstücksbreite erstrecken und zur Straße (F* ...weg) hin nur ein schmaler Gartenstreifen verbleibt, was äußerlich den Eindruck einer erheblichen Bebauungsdichte erzeugt. Auf dem Baugrundstück verbliebe hingegen eine über 300 m² große Freifläche zur Straße hin, die nach Fläche und Tiefe in etwa den Freiflächen auf den Grundstück FINrn. 513/8, 608/2 und 513/4 entspricht. Zudem soll das geplante Nebengebäude in der nordwestlichen Grundstücksecke situiert sein und die optische Wahrnehmung der Bebauungsdichte weniger stark beeinflussen. Schließlich wirkt das geplante Gebäude weniger massiv als das Referenzobjekt, weil es zur Straße hin in einem eingeschossigen Anbau ausläuft, was ebenfalls die optisch wahrnehmbare Bebauungsdichte positiv beeinflusst.

33

b) Dass die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB vorliegen, ist zwischen den Beteiligten unstrittig und auch aus Sicht der Kammer nicht zweifelhaft.

34

2. Da das Vorhaben somit bauplanungsrechtlich zulässig ist, hat die Klägerin ihr Einvernehmen zu Unrecht versagt, sodass es von dem Beklagten gemäß § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB i.V.m. Art. 67 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 2 BayBO zu ersetzen war.

III.

35

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO. Es entspricht der Billigkeit, dass die Beigeladenen ihre außergerichtlichen Kosten selbst tragen, da sie keinen Antrag gestellt und sich somit keinem eigenen Kostenrisiko ausgesetzt haben, §§ 162 Abs. 3, 154 Abs. 3 VwGO.

IV.

36

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.